

(19)日本国特許庁 (J P)

(12) 公開特許公報 (A)

(11)特許出願公開番号

特開2003-76926

(P2003-76926A)

(43)公開日 平成15年3月14日 (2003.3.14)

(51)Int.Cl. <sup>7</sup>	識別記号	F I	テ-マコ-ト <sup>8</sup> (参考)
G 0 6 F 17/60	3 4 2	G 0 6 F 17/60	3 4 2 3 E 0 4 8
	3 1 4		3 1 4 5 B 0 7 5
	3 1 6		3 1 6
	Z E C		Z E C
17/30	1 1 0	17/30	1 1 0 F

審査請求 未請求 請求項の数 6 O.L (全 7 頁) 最終頁に統く

(21)出願番号 特願2001-263674(P2001-263674)

(71)出願人 000005821

松下電器産業株式会社

大阪府門真市大字門真1006番地

(22)出願日 平成13年8月31日 (2001.8.31)

(72)発明者 兼城 哲也

大阪府門真市大字門真1006番地 松下電器  
産業株式会社内

(74)代理人 100086737

弁理士 岡田 和秀

Fターム(参考) 3E048 AA10

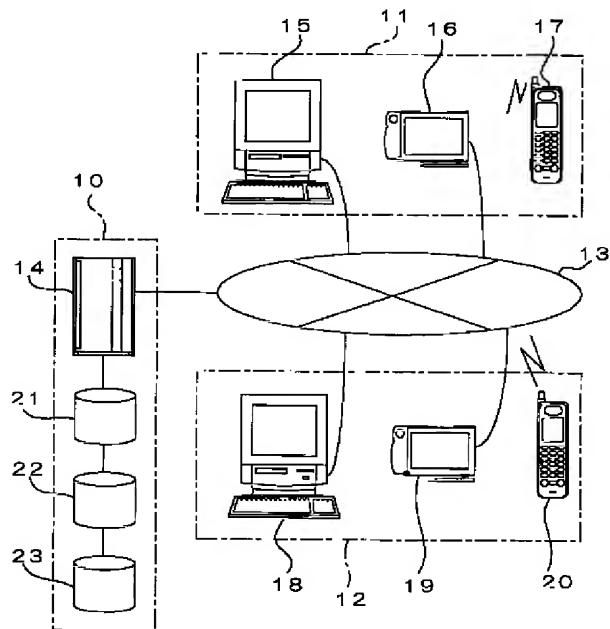
5B075 KK07 ND20 PR08

(54)【発明の名称】 賃貸借システム

(57)【要約】

【課題】 通信網13を介して互いの要望が最も適合した貸主11と借主12を結びつけ、賃貸借契約を成立させる賃貸借システムに関し、多くの物件を多彩な条件で借主12に提供でき、借主12は希望する物件を希望の契約条件で借りることができ、かつ、安価な料金で物件を借主12に提供できる。

【解決手段】 賃貸借サーバ14と、賃貸借サーバ14に通信網13を介して接続した貸主端末機15～17と、賃貸借サーバ14に通信網13を介して接続した借主端末機18～20とを備え、貸主端末機15～17は、賃貸借サーバ14に対し、貸したい商品、数量、期間等の貸主依頼情報を送信する機能を有し、借主端末機18～20は、賃貸借サーバ14に対し、借りたい商品、数量、期間等の借主依頼情報を送信する機能を有し、賃貸借サーバ14は、貸主依頼情報ならびに借主依頼情報を蓄積する賃貸借情報データベース21を有することを特徴とするものである。



## 【特許請求の範囲】

【請求項1】 賃貸借サーバと、前記賃貸借サーバに通信網を介して接続した貸主端末機と、前記賃貸借サーバに通信網を介して接続した借主端末機とを備えた賃貸借システムであって、

前記貸主端末機は、前記賃貸借サーバに対し、貸したい商品、数量、期間等の貸主依頼情報を送信する機能を有し、

前記借主端末機は、前記賃貸借サーバに対し、借りたい商品、数量、期間等の借主依頼情報を送信する機能を有し、

前記賃貸借サーバは、前記貸主依頼情報ならびに前記借主依頼情報を蓄積する賃貸借情報データベースを有することを特徴とする賃貸借システム。

【請求項2】 賃貸借サーバは、賃貸借情報データベースに蓄積した貸主依頼情報ならびに借主依頼情報に基づき、互いの要望が最も適合した貸主と借主を検索して結びつける機能を有することを特徴とする請求項1記載の賃貸借システム。

【請求項3】 賃貸借サーバが、貸主および／または借主が貸主依頼情報および／または借主依頼情報を書き込んで公開する掲示板機能を有した請求項1記載の賃貸借システム。

【請求項4】 賃貸借サーバが、貸主および／または借主に対して賃貸借に関するアンケートを実施するアンケート機能と、当該アンケート結果を蓄積するアンケート用データベースとを有した請求項1記載の賃貸借システム。

【請求項5】 賃貸借サーバが、貸主依頼情報および／または借主依頼情報を公開し、借主および／または貸主が入札するオークション機能を有した請求項1記載の賃貸借システム。

【請求項6】 賃貸借サーバが、借主に対して契約の履行状況に応じて信用度を査定する与信機能と、当該信用度を蓄積する与信用データベースとを有した請求項1記載の賃貸借システム。

## 【発明の詳細な説明】

## 【0001】

【発明の属する技術分野】本発明は、通信網を介して互いの要望が最も適合した貸主と借主を結びつけ、賃貸借契約を成立させる賃貸借システムに関する。

## 【0002】

【従来の技術】従来より、OA機器、FA機器等の各種機器や、通信・放送設備等の各種商業設備等の利用者は、当該機器や設備等を購入するのではなく、必要な時に借りる、いわゆるリースやレンタルが増加している。

【0003】従来のリースのしくみを、図4に基づいて説明する。

【0004】図4において、100はリース利用者、101はリース会社、102は納入業者である。まず、リ

ース利用者100は、リース会社101に対しリースの申し込みを行い、リース契約を結ぶ。リース会社101は、リース利用者100の希望するリース物件を納入業者102に発注し、売買契約を結ぶ。納入業者102は、直接リース利用者100に対してリース物件を納入する。リース利用者100はリース会社101に対してリース料を支払い、リース会社101は納入業者102に対してリース物件の代金を支払う。なお、リース利用者100と納入業者102の間で直接保守契約を結び、納入業者102はリース物件の保守点検を行う。リース契約が終了すると、リース物件は納入業者102に変換される。

【0005】以上がリースのしくみであるが、レンタルの場合には、リース会社101の代わりにレンタル会社がレンタル物件を利用者にレンタルすることになる。リースとレンタルの違いは、レンタルの場合には、レンタル会社がレンタル物件を納入業者から買い取り、利用者にレンタルする点である。

## 【0006】

【発明が解決しようとする課題】従来のリースやレンタルの場合には、以下のような問題点があった。

【0007】利用者がリース・レンタルできる物件は、リース会社あるいはレンタル会社が取り扱う物件に限られる。このため、リース・レンタル物件の種類に限りがあり、借主が希望する物件にきめ細かに対応してリース・レンタルできなかった。

【0008】また、リース・レンタル料等の各種契約条件もリース・レンタル会社が予め設定した条件に限られ、借主が広範囲な条件から選択することができなかつた。

【0009】さらに、レンタル会社は、レンタル物件を納入業者から購入して利用者にレンタルするため、レンタル会社はレンタルしていない物件を在庫として抱え込むことになり、管理費がかさみ、その結果、レンタル料が高くなる。

【0010】本発明は、多くの物件を多彩な条件で提供でき、借主は希望する物件を希望の契約条件で借りることができ、かつ、安価な料金で物件を借主に提供できる賃貸借システムを提供することを目的とする。

## 【0011】

【課題を解決するための手段】本発明の賃貸借システムは、賃貸借サーバと、前記賃貸借サーバに通信網を介して接続した貸主端末機と、前記賃貸借サーバに通信網を介して接続した借主端末機とを備え、前記貸主端末機は、前記賃貸借サーバに対し、貸したい商品、数量、期間等の貸主依頼情報を送信する機能を有し、前記借主端末機は、前記賃貸借サーバに対し、借りたい商品、数量、期間等の借主依頼情報を送信する機能を有し、前記賃貸借サーバは、前記貸主依頼情報ならびに前記借主依頼情報を蓄積する賃貸借情報データベースを有すること

を特徴とするものである。

【0012】本発明によれば、多くの物件を多彩な条件で提供でき、借主は希望する物件を希望の契約条件で借りることができ、かつ、安価な料金で物件を借主に提供できる賃貸借システムが得られる。

【0013】

【発明の実施の形態】本発明の請求項1の賃貸借システムは、賃貸借サーバと、前記賃貸借サーバに通信網を介して接続した貸主端末機と、前記賃貸借サーバに通信網を介して接続した借主端末機とを備え、前記貸主端末機は、前記賃貸借サーバに対し、貸したい商品、数量、期間等の貸主依頼情報を送信する機能を有し、前記借主端末機は、前記賃貸借サーバに対し、借りたい商品、数量、期間等の借主依頼情報を送信する機能を有し、前記賃貸借サーバは、前記貸主依頼情報ならびに前記借主依頼情報を蓄積する賃貸借情報データベースを有することを特徴とするものである。

【0014】本発明の請求項1の賃貸借システムによると、賃貸借サーバを運営する賃貸借業者は、通信網を介して広範囲に渡って貸主を募集し、多くのリース物件を集めることができる。同時に、通信網を介して広範囲に渡って借主を募集することで、互いの要望が最も適合した貸主と借主を容易に結びつけて賃貸借契約を成立させることができる。また、賃貸借業者は、貸主が所有する物件を借主にリースすることによって仲介手数料を得るものであり、リース物件を所有せず、在庫管理が不要となり、その分、安価な仲介手数料で賃貸借サービスを提供できる。

【0015】なお、賃貸借サーバは、賃貸借情報データベースに蓄積した貸主依頼情報ならびに借主依頼情報に基づき、互いの要望が最も適合した貸主と借主を検索して結びつける機能を有していてもよい。

【0016】このように、賃貸借サーバに貸主と借主を検索して結びつける機能を設けることで、賃貸借情報データベースに蓄積した貸主ならびに借主のデータから互いの要望が最も適合した貸主と借主を、簡単かつ素早く見つけ出すことができる。

【0017】本発明の請求項3の賃貸借システムは、賃貸借サーバが、貸主および／または借主が貸主依頼情報および／または借主依頼情報を書き込んで公開する掲示板機能を有したものである。

【0018】本発明の請求項3の賃貸借システムによると、貸主が掲示板に貸したい物件の依頼情報を書き込んで公開することにより、広く借主を募ることができると共に、借主にとっても借りたい物件の情報を簡単に手に入れることができる。また、借主が掲示板に借りたい物件の依頼情報を書き込んで公開することにより、広く貸主を募ることができると共に、貸主にとっても借主が希望している物件の情報を簡単に手に入れることができる。

【0019】本発明の請求項4の賃貸借システムは、賃貸借サーバが、貸主および／または借主に対して賃貸借に関するアンケートを実施するアンケート機能と、当該アンケート結果を蓄積するアンケート用データベースとを有したものである。

【0020】本発明の請求項4の賃貸借システムによると、貸主ならびに借主に賃貸借の実態調査に関するアンケートを実施してアンケート用データベースに蓄積することで、賃貸借サービスの質の向上につなげると共に、蓄積した貸主ならびに借主の賃貸借に関する履歴に基づき、賃貸借サービスの質の向上、ならびに営業活動にも利用できる。また、アンケートで得た情報を、有償で貸主等に提供し、借主が希望している商品の開発等の一助とすることができますと共に、賃貸借業者にとっては有償で提供するので収益の向上にもつながる。

【0021】本発明の請求項5の賃貸借システムは、賃貸借サーバが、貸主依頼情報および／または借主依頼情報を公開し、借主および／または貸主が入札するオクション機能を有したものである。

【0022】本発明の請求項5の賃貸借システムによると、貸主の依頼情報を公開し、最も高額の入札をした借主が商品を借りるようにすることで、貸主はより高く商品を貸すことができる。また、借主の依頼情報を公開し、最も低額の入札をした貸主が商品を貸すことで、借主は希望の価格で商品を借りることができる。

【0023】本発明の請求項6の賃貸借システムは、賃貸借サーバが、借主に対して契約の履行状況に応じて信用度を査定する与信機能と、当該信用度を蓄積する与信データベースとを有したものである。

【0024】本発明の請求項6の賃貸借システムによると、契約の履行状況に応じて借主の信用度を査定することにより、借主の信用度を的確に把握でき、トラブルの回避につなげができる。また、借主の信用度を有償で外部に提供することで、賃貸借業者の収益の向上にもつながる。さらに、信用度の低い借主が、契約の履行により、自己の信用度の向上を図るために利用できると共に、賃貸借業者にとっては、信用度が回復した顧客の獲得にもつながる。

(実施の形態)以下、本発明の実施の形態について、図1および図2を用いて説明する。

【0025】図1は、本発明の実施の形態における賃貸借システムの概略構成図である。

【0026】賃貸借システムは、リース会社またはレンタル会社からなる賃貸借業者10が運営する賃貸借サーバ14と、賃貸借サーバ14にインターネット等の通信網13を介して接続された貸主11のパソコン、PDA、携帯電話機等の貸主端末機15, 16, 17と、賃貸借サーバ14に通信網13を介して接続された借主12のパソコン、PDA、携帯電話機等の借主端末機18, 19, 20とから構成されている。

【0027】貸主11は、物件の製造会社、販売会社、その他貸したい物件を所有する企業等の法人、または家庭で使わずに眠っている物件を所有する個人であり、貸主端末機15, 16, 17を介して賃貸借サーバ14に対し、貸主の住所や氏名、貸したい物件の種類、数量、期間等の貸主依頼情報を送信する。

【0028】借主12は、借りたい物件がある法人や個人であり、借主端末機18, 19, 20を介して賃貸借サーバ14に対し、借主の住所や氏名、借りたい物件の種類、数量、期間等の借主依頼情報を送信する。

【0029】取り扱う物件は、OA機器、FA機器等の各種機器や、通信・放送設備等の各種商業設備等の他、日常品から不動産まで様々な物件であり、物件の種類には新品、中古品、再利用品、処分品、金融品（質流れ品）等が含まれる。

【0030】また、賃貸借サーバ14には、賃貸借情報データベース21、アンケート用データベース22、与信用データベース23が備えられている。

【0031】賃貸借情報データベース21には、貸主依頼情報ならびに借主依頼情報が蓄積される。

【0032】アンケート用データベース22には、貸主ならびに借主に対して実施した賃貸借に関するアンケートの結果が蓄積される。

【0033】与信用データベース23には、借主に対して契約の履行状況に応じて査定した信用度が蓄積される。

【0034】次に、図2のフローチャートを用いて、賃貸借の流れについて説明する。

【0035】まず、貸主11は、貸主端末機15, 16, 17を使って賃貸借サーバ14に接続する（ステップ31）。

【0036】次に、貸主依頼情報の入力画面を開き、貸主依頼情報を入力する。入力画面は、住所や氏名等の貸主情報、貸したい物件の種類、数量、期間等の物件情報を入力するフィールドにて構成されている。なお、予め用意しておいた選択項目から選択するようにしてもよい。必要事項を入力し終わると“送信”ボタンを押して賃貸借サーバ14に送信する（ステップ32）。

【0037】また、借主12は、借主端末機18, 19, 20を使って賃貸借サーバ14に接続する（ステップ33）。

【0038】次に、借主依頼情報の入力画面を開き、借主依頼情報を入力する。入力画面は、住所や氏名等の借主情報、借りたい物件の種類、数量、期間等の物件情報を入力するフィールドにて構成されている。なお、予め用意しておいた選択項目から選択するようにしてもよい。必要事項を入力し終わると“送信”ボタンを押して賃貸借サーバ14に送信する（ステップ34）。

【0039】賃貸借サーバ14にて受信した貸主依頼情報ならびに借主依頼情報は、賃貸借情報データベース2

1に蓄積される（ステップ35）。図3に、賃貸借情報データベース21の構成を示す。賃貸借情報データベース21は、貸主依頼情報を蓄積する記憶部21aと、借主依頼情報を蓄積する記憶部21bとからなる。貸主依頼情報の記憶部21aには、例えば、貸主の住所や氏名等の貸主情報、貸したい物件の種類、数量、期間、提供料等の物件情報が蓄積される。また、借主依頼情報を蓄積する記憶部21bには、例えば、借主の住所や氏名等の借主情報、借りたい物件の種類、数量、期間、リース料等の物件情報が蓄積される。

【0040】賃貸借情報データベース21に蓄積した貸主依頼情報ならびに借主依頼情報に基づき、互いの要望が最も適合した貸主11と借主12を検索して結びつける。例えば、物件の種類、数量、期間の順に優先付けを行い、最も適合した貸主11と借主12を検索して表示する。この検索作業は、賃貸借サーバ14に設けた検索プログラムにより、新たな貸主依頼情報ならびに借主依頼情報が入力されるごとに行われる。検索によって得られた貸主11の貸主依頼情報と借主12の借主依頼情報の細かな相違に対しては、賃貸借業者10の担当者は貸主11ならびに借主12と連絡を取りながら調整を図る。なお、検索作業は、担当者が賃貸借情報データベース21の貸主依頼情報ならびに借主依頼情報を見ながら手作業にて行ってもよい（ステップ36）。

【0041】貸主11ならびに借主12と賃貸借契約を成立させる。すなわち、賃貸借業者10は貸主11との間で、貸主11が貸す物件の種類、数量、期間、提供料等の契約を結ぶ。また、借主12との間で、借主12が借りる物件の種類、数量、期間、リース料等の契約を結ぶ。なお、契約内容の一例として、リース中に物件がバージョンアップ等により機能が向上した新製品が出た場合に、現在リース中の物件に代えて当該新製品をリースしなおす契約としてもよい（ステップ37）。

【0042】賃貸借業者10は、貸主11から物件を受け取り、内容を確認の上、借主12に送り、物件のリースが開始される。なお、貸主11が借主12に直接物件を送ってもよい（ステップ38）。

【0043】借主12は、賃貸借業者10にリース料を支払う。リース料は、貸主11に支払う物件の提供料、賃貸借業者10の手数料等にて構成されている（ステップ39）。

【0044】賃貸借業者10は、借主12が支払ったリース料から手数料等を差し引き、貸主11に物件の提供料を支払う（ステップ40）。

【0045】契約期間が終了すると、借主12は賃貸借業者10を介して貸主11に物件を返却する。この時、賃貸借業者10は、物件に破損等がないかを確認する。なお、借主12が貸主11に直接物件を返却してもよい（ステップ41）。

【0046】なお、借主12と保守業者（保守会社や貸

主11等)との間で直接保守契約を結び、保守業者が物件に付随するバージョンアップ、修理、部品交換等の保守サービスを提供するようにしてもよい。

【0047】また、賃貸借業者10が保険業者と提携し、物件に対して保険を掛けるようにしてもよい。例えば、賃貸借業者10が借主12との間に契約を結ぶ際に、リース料に保険料を加算し、物件が破損した場合には、保険で修理して貸主11に返却する。

【0048】さらに、賃貸借サーバ14のウェブサイトやデータベースを、賃貸借業者とは異なるサイト運営業者が構築、管理するようにしてもよい。

【0049】次に、賃貸借サーバ14の各種付加機能について説明する。

【0050】第1の付加機能として、貸主11が貸主依頼情報を書き込む貸主用掲示板と、借主12が借主依頼情報を書き込む借主用掲示板を設ける。

【0051】貸主用掲示板には、貸主11が貸主端末機15, 16, 17を用いて、貸主11の住所や氏名、貸したい物件の種類、数量、期間、金額等の貸主依頼情報を書き込む。借主12は、借主端末機18, 19, 20を用いて貸主用掲示板を見ることにより、借りたい物件を捜すことができる。また、借主用掲示板には、借主12が借主端末機18, 19, 20を用いて、借主12の住所や氏名、借りたい物件の種類、数量、期間、金額等の借主依頼情報を書き込む。貸主11は、貸主端末機15, 16, 17を用いて借主用掲示板を見ることにより、物件を貸す借主12を捜すことができる。なお、貸主用掲示板ならびに借主用掲示板は、物件の種類毎に書き込みページを分けたり、検索機能を設けて、貸主11ならびに借主12が、物件の種類、数量、期間、金額等から希望の物件を検索できるようにしてもよい。

【0052】希望の物件が見つかった貸主11や借主12は、賃貸借業者10に対し、電話や電子メール等で連絡する。賃貸借業者10は、当該貸主依頼情報または借主依頼情報を賃貸借情報データベース21に蓄積すると共に、貸主11と借主12との仲介を行い、賃貸借契約を結ぶ。

【0053】なお、賃貸借サーバ14に掲示板用データベースを設けておき、貸主用掲示板に書き込まれた貸主依頼情報、ならびに、借主用掲示板に書き込まれた借主依頼情報を蓄積するようにしてもよい。

【0054】第2の付加機能として、貸主11ならびに借主12に対し、賃貸借に関するアンケートを実施するアンケート機能と、当該アンケート結果を蓄積するアンケート用データベース22を設ける。なお、アンケートは、賃貸借契約の終了時等に行う。

【0055】アンケート機能とは、例えば、賃貸借サーバ14に開設したアンケート用のウェブサイトに、貸主11ならびに借主12が接続し、設問に答える形式や、あるいは電子メールにて送信する形式等にて行う。アン

ケートの内容としては、例えば、本賃貸借システムを利用した感想や要望、ウェブサイトの使い勝手、取り扱って欲しい物件等が挙げられる。集めたアンケート結果は、アンケート用データベース22に蓄積し、サービスの向上に役立てたり、有償で第三者に提供したりすることができる。

【0056】第3の付加機能として、貸主依頼情報ならびに借主依頼情報を公開し、貸主11ならびに借主12が入札するオークション機能を設ける。

【0057】すなわち、貸主11は貸したい物件の詳細情報や最低落札価格等を掲載し、借主12が入札を行い、最も高額の入札をした借主12が物件を借りる権利を有する。また、逆に、借主12が借りたい物件の詳細情報や最高落札価格等を掲載し、貸主11が入札を行い、最も低額の入札をした貸主11が物件を貸す権利を有する。賃貸借業者10は、競り落とした貸主11あるいは借主12に対して連絡を取り、賃貸借契約を結ぶ。

【0058】なお、オークションを利用する貸主11ならびに借主12は、予め、オークションサイトに登録し、登録者にはオークションの参加に必要となるパスワード等を発行する。このような身元確認システムを導入し、不正な価格操作等を行った貸主11あるいは借主12に対してはオークションの参加を停止することにより、公正なオークションを維持することができる。

【0059】第4の付加機能として、借主12に対して契約の履行状況に応じて信用度を査定する与信機能と、当該信用度を蓄積する与信用データベース23を設ける。

【0060】すなわち、借主12が契約内容を履行した場合には信用度が上がり、リース料を滞納するなど履行しなかった場合には信用度が下がる。信用度は、賃貸借業者10が独自に設定し、例えば、本賃貸借システムを始めて利用する借主12に対しては初期値(例えば、0ポイント)を与え、物件のリース料等に基づき、契約の履行状況に応じて所定のポイントを増減させる。信用度の変遷の履歴は、与信用データベース23に蓄積する。

【0061】蓄積した信用度は、例えば、信用度が高い借主12には手数料を下げる等のサービスに利用できる。

【0062】また、借主12の信用度を、有償または無償にて、外部の賃貸借業者等に公開してもよい。

【0063】さらに、信用度の低い借主12が、自己の信用度の向上に本賃貸借システムを利用することができる。すなわち、他のリース・レンタル会社では信用度が低く物件を借りることができない借主12が、本賃貸借システムの契約を履行することで信用度を向上させることにより、他のリース・レンタル会社でも物件を借りることができるようになる。

【0064】なお、与信機能ならびに与信用データベース23は、セキュリティの面から、賃貸借サーバ14に

設けるのではなく、通信網13から切り離されたコンピュータに設けててもよい。

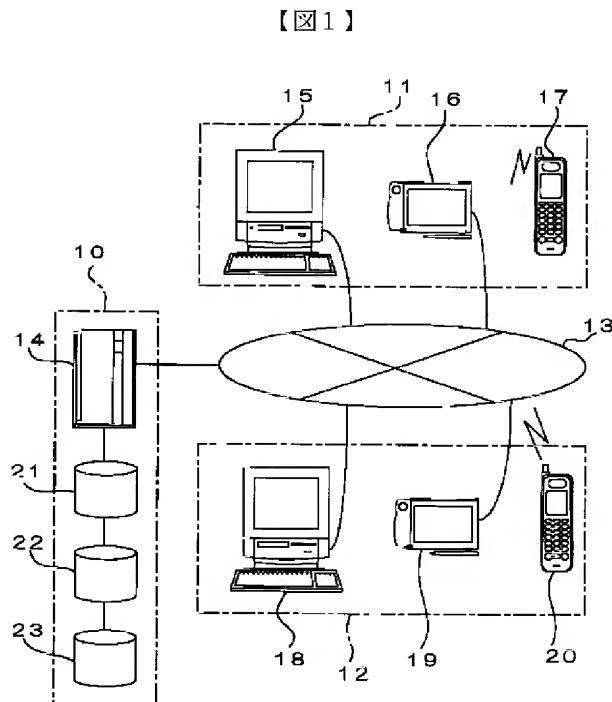
【0065】前記実施の形態においては、賃貸借サーバ14を運営する賃貸借業者10がリース会社またはレンタル会社の場合であったが、物件に付随するサービスを提供するサービス提供業者やディーラが運営してもよい。この場合、物件の賃貸借サービスと共に、物件に付随するバージョンアップ、修理、部品交換等の保守サービスも同時に提供できる。さらに、上記以外の業者や個人が運営してもよい。

#### 【0066】

【発明の効果】本発明の賃貸借システムによれば、多くの物件を多彩な条件で借主に提供でき、借主は希望する物件を希望の契約条件で借りることができ、かつ、安価な料金で物件を借主に提供できるという有利な効果が得られる。

#### 【図面の簡単な説明】

#### 【図1】本発明の実施の形態における賃貸借システムの



#### 概略構成図

【図2】本発明の実施の形態における賃貸借システムのフローチャート

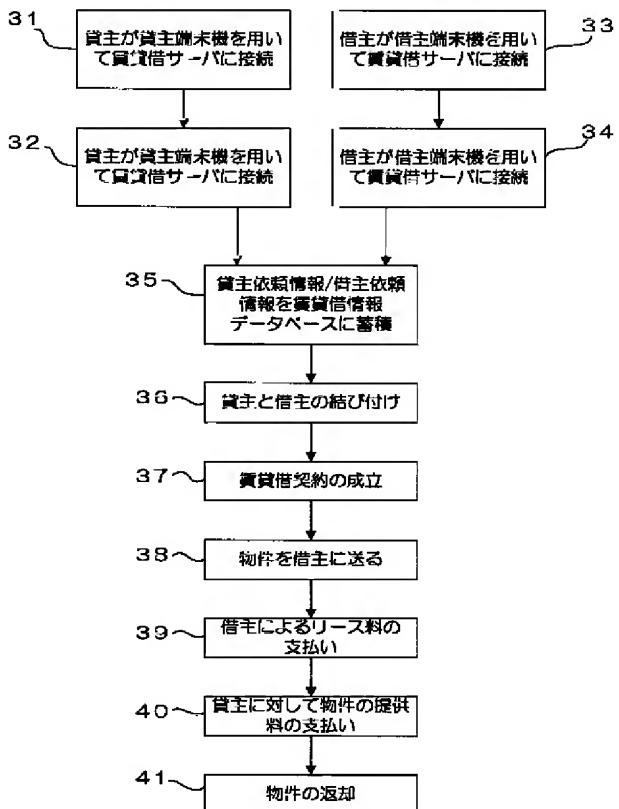
【図3】本発明の実施の形態における賃貸借情報データベースの構成図

【図4】従来例におけるリースのしくみの概略構成図

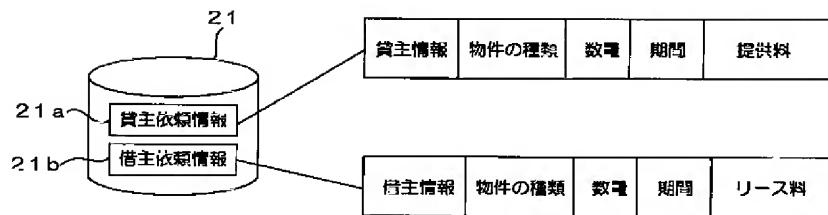
#### 【符号の説明】

- 10 賃貸借業者（リース会社またはレンタル会社）
- 11 貸主
- 12 借主
- 13 通信網（インターネット）
- 14 賃貸借サーバ
- 15, 16, 17 貸主端末機
- 18, 19, 20 借主端末機
- 21 賃貸借情報データベース
- 22 アンケート用データベース
- 23 与信用データベース

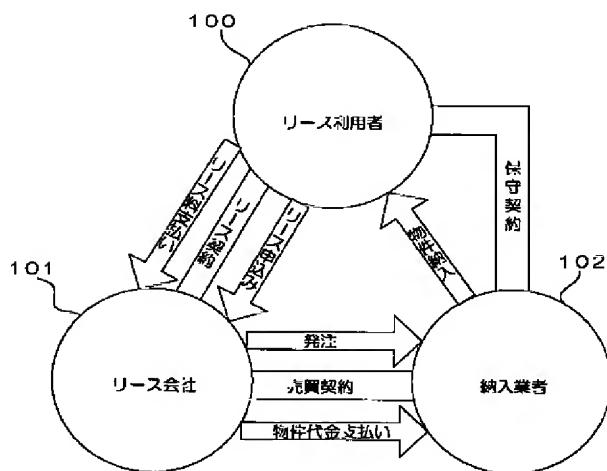
#### 【図2】



【図3】



【図4】



フロントページの続き

(51) Int.C1. <sup>7</sup>	識別記号	F I	(参考)
G 0 6 F 17/30	1 7 0	G 0 6 F 17/30	1 7 0 Z
G 0 7 F 17/00		G 0 7 F 17/00	A